
.....

**Gasteizko HAPOaren
Aurrerakina. Foro
Hiritarrak.**

Avance del PGOU de
Vitoria-Gasteiz. Foros
Ciudadanos

**Etxebizitza eta beste
erabilera batzuk**

Vivienda y otros usos

.....

Acta de la sesión

2 de marzo de 2020

.....

Objetivo

Suscitar el debate y recoger las opiniones de la ciudadanía tomando como punto de partida las alternativas que se plantean en el documento de Avance.

Se trata de debatir sobre la desclasificación de sectores, la redensificación de parcelas de vivienda y la recalificación de parcelas dotacionales.

Planteamiento de la sesión

Participantes: han participado 15 personas.

Rompemos el hielo

Para comenzar la sesión, cada participante responde a la siguiente pregunta con una sola palabra: ¿Cómo debería de ser el futuro de Gasteiz? Cada persona apunta su respuesta en una pegatina y se la pega en el pecho.

Sin hablar, las participantes leen las palabras de las demás personas y se agrupan por afinidad.

Una vez hechos los grupos, comentamos las razones por las que se han agrupado y donde ponen el foco cuando hablamos del futuro de la ciudad.

Presentación del documento de Avance

Para seguir, se realiza una breve presentación sobre los contenidos del Documento de Avance en lo que respecta a los suelos residenciales y otros usos en la ciudad.

Debate central

Pasamos al ejercicio central, en el que se plantean 3 escenarios futuros para la ciudad creados a partir de la combinación de las alternativas que se plantean en el Documento de Avance. Los escenarios son los siguientes:

- Extensión horizontal: Los suelos urbanizables de la periferia de Vitoria-Gasteiz se han mantenido como tal, y el número de equipamientos previstos también. En consecuencia, la ciudad ha seguido extendiéndose horizontalmente y se han terminado de construir todos los equipamientos públicos que se habían previsto.
- Crecimiento compacto: Se ha descartado la posibilidad de construir sobre nuevos suelos en la periferia de Vitoria-Gasteiz y el Anillo Verde se ha ampliado. Al mismo tiempo, en los barrios de Salburua y Zabalgana se han construido más viviendas de las previstas: se ha aumentado la densidad de ciertas parcelas, y en otras en las que se habían previsto equipamientos se han construido viviendas. Hay por tanto, 2421 nuevas viviendas en Salburua y 2253 en Zabalgana.
- Lakua: En el barrio de Lakua existen una serie de parcelas en las que se habían previsto construir equipamientos públicos. Se ha cambiado su uso y se han ocupado con viviendas y espacios para negocios. Algunas incluso se han

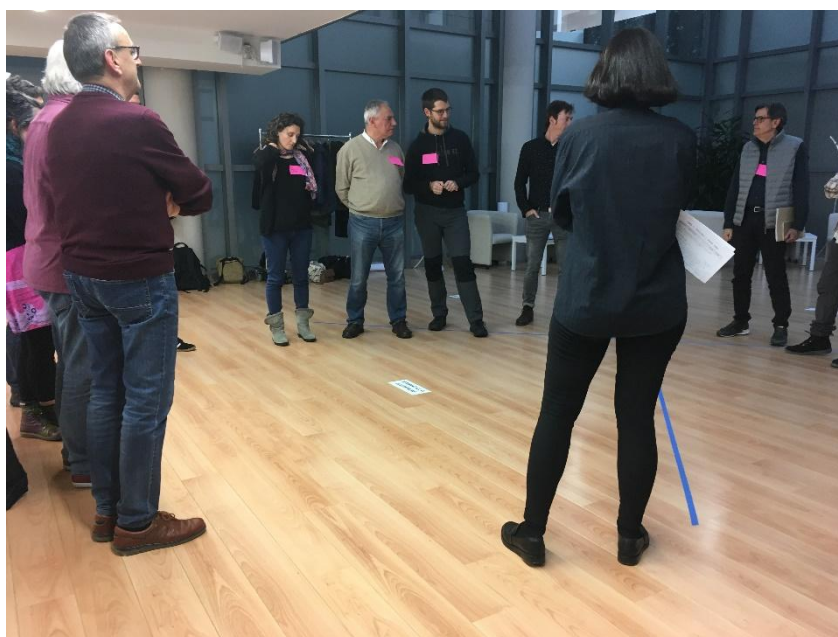
dejado sin construir, reservándolas para un futuro y utilizándolas temporalmente como zonas verdes y otros uso transitorios (ferias, huertos, eventos etc.). El centro de negocios se ha ubicado frente al polígono Ali-Gobeo para vincularlo a la actividad económica del polígono, aunque podría haberse ubicado en la zona central del barrio.

Tomando como punto de partida cada uno de los escenarios, las personas participantes expresan su visión en clave de ventaja, desventaja, duda o aportación.

Las ideas expresadas en este ejercicio se recogen en el apartado [Contenidos del presente documento](#).

Cápsula del tiempo

Para cerrar, cada participante escribe un mensaje que mandaría a la ciudad de Gasteiz de 2050, transmitiéndole lo que le desea. Guardamos todos los mensajes en un mismo recipiente y nos despedimos.



Contenidos

A continuación se recogen las ideas y opiniones transmitidas por las personas participantes en el debate central, agrupadas en los siguientes bloques:

- [Desclasificación y redensificación de suelos](#)
- [Equipamientos y uso terciario](#)
- [Vivienda](#)
- [Gestión del suelo](#)
- [Cambio de usos en Lakua](#)
- [Sostenibilidad energética](#)

Desclasificación y redensificación de suelos

Es ventajosa la suma de las tres alternativas. Si queremos hacer la ciudad compacta, compleja y cohesionada, no cabe más remedio que reducir el tamaño de ocupación y compactar. El crecimiento horizontal ha sido un error en muchos sentidos.

Respecto al modelo seguido hasta ahora, empezando desde Lakua y siguiendo con los nuevos barrios, la densidad es muy pequeña y las alturas de los edificios en muchos casos son muy bajas. La ciudad se ha extendido y se ha ocupado suelo de manera exagerada y si se sigue actuando en esa línea los problemas que tienen ahora esos barrios no se van a solucionar.

El urbanismo como herramienta para generar comunidad y para el fortalecimiento socio-comunitario. Seguir ocupando suelos sin replantear el modelo seguido hasta ahora no genera comunidad sino al contrario. Vitoria en el futuro debería de ser una ciudad conectada, tanto a nivel interno entre barrios, en comunidades y vecinos, como entre los barrios y hacia afuera.

A la hora de desclasificar, hay que ver cómo se hace, y relacionarlo con las redensificaciones. Respecto a las oportunidades que se crean en las redensificaciones, en el caso de Zabalgana, las nuevas volumetrías que se han creado a consecuencia de la redensificación, 1/3 ha quedado en mano de los propietarios y 2/3 en manos del ayuntamiento. Esto puede verse como una buena oportunidad, ya que el ayuntamiento puede quedarse con el aprovechamiento urbanístico de esos 2/3, desclasificar suelo si hace falta y trasladar ese aprovechamiento a otros lugares para rellenar huecos de una manera sencilla. Si la redensificación se hace bien y el ayuntamiento tiene la capacidad de gestionar el suelo, puede trasladarse después a una cooperativa de cesión de uso por ejemplo. De esta manera se evita que los propietarios particulares y los grandes propietarios manejen toda la política del suelo. Esto es absolutamente esencial. Es un gran esfuerzo pero es importante negociar con los propietarios y traspasar edificabilidad a esos sitios donde hace falta densificar.

Redensificar Salburua y Zabalgana implica también sacar a más gente joven de los barrios céntricos, y seguir vaciando una zona que ya se está vaciando. ¿Cómo gestionar ese equilibrio? ¿Sobre qué escenario de aquí a 15 años estamos trabajando para calcular la cantidad de vivienda que se necesitará?

Tomando como punto de partida la situación de ciertos barrios intra-ronda, habría que tener cuidado con redensificar y luego no llevar a cabo una política efectiva que ataque a las viviendas vacías. Si se redensifica con viviendas, puede pasar que luego no se disponga de parcelas para poder poner equipamientos.

La forma de edificar puede reforzar o mitigar las diferencias sociales. Cuando se edifican viviendas unifamiliares por un lado, y torres densas por otro, la densidad media no es un dato que refleja la realidad, ya que la alta densidad de unas zonas compensa la muy baja densidad de otras. De esta manera no se crea una ciudad justa sino que se crea ciudad de clases sociales.

Equipamientos y uso terciario

Si se terminan desarrollando todos los equipamientos previstos en el anterior plan, surge la preocupación de que quizá haya demasiados equipamientos. En caso de que no se desarrollen esas zonas urbanizables, estamos poca gente para mucho equipamiento.

En el centro faltan equipamientos, por lo que habría que buscar mecanismos para que en el centro se pudieran implantar nuevas dotaciones mediante vaciados dentro de los edificios y en manzanas. El hecho de recalificar equipamientos y convertirlos en otros usos que podrían no ser sólo vivienda. Podrían ser terciarios o muchas más cosas.

El plantear parcelas únicamente con uso terciario es problemático. Si se reclasifica una parcela dotacional para pasarla a uso terciario (oficina o centro comercial), se van a generar más problemas de tráfico y aparcamiento además de los que ya existen. Ante esta perspectiva mejor quedarse con el equipamiento vacío.

- Esto tiene que ver con el CÓMO, con la forma de implantar el uso terciario. Si a las parcelas se las dota de un solo uso se promueve la monofuncionalidad en las parcelas (centro comercial/edificios de oficinas), lo que paralelamente promueve modelos de movilidad basados en el uso del vehículo privado.

No se trata solamente cambiar de uso los equipamientos, ya que el planteamiento de los usos del suelo tiene el carácter de una forma de planificar antigua. A día de hoy habría que flexibilizar muchísimo más los usos y hacer una compatibilidad de usos. El tema del uso característico, el uso pormayorizado y el uso global, habría que fusionarlos de alguna manera para que fuese todo mucho más sencillo, y que la ciudad en general -exceptuando equipamientos como teatros, iglesias etc- sea residencial, siendo compatible con casi cualquier uso complementario, excepto los usos prohibidos. Se da la situación de que en el centro hay edificios paralizados porque cambiar el uso cuesta cuatro años, y esos procedimientos habría que flexibilizarlos porque es lo que le da vida a la ciudad y también a la economía.

Existen dudas sobre cambiar el uso del suelo a terciario cuando hay una serie de barrios en los que existen infinidad de lonjas vacías. ¿Para que se prevé ese terciario?

Al existir muchos equipamientos que no están contruidos, se van a recalificar suelos sobre los que hay personas que ya tienen derechos, y esto crea preocupación.

Cuando hablamos de equipamientos ¿De qué estamos hablando exactamente? Cuando hablamos de reducir el número de equipamientos previstos, ¿cuáles se reducirán y bajo qué criterios? Esto crea preocupación.

Hay que tener cuidado al replantear la necesidad de centros cívicos, ya que éstos son, de alguna manera, el alma de los barrios y la seña de identidad de Vitoria. Esta ciudad se ha ido estructurando en torno a centros cívicos, han reforzado la comunidad. Aunque se replantee la cantidad de centros cívicos, se debería de poner atención en sus condiciones y en su relación con el plan de movilidad (que cada persona tenga a 7 min en bicicleta o a 12 min andando un centro cívico por ejemplo).

Vivienda

Constantemente se pone en cuestión la necesidad de construir nuevas viviendas. Existen alrededor de 10.000 viviendas vacías. Vitoria en las últimas dos décadas ha crecido sin cabeza o sin acierto y se ha llenado la periferia vaciando el centro. Se habla mucho de Salburua y Zabalgana pero en el centro también hay mucha vivienda vacante. ¿Sería posible remodelar y/o reconstruir las viviendas vacías del centro para darles otra forma o plantear cooperativas de vivienda? Podría ser interesante para cohesionar y redensificar también el centro. En el centro y en todo lo que está intra-ronda son necesarias otras estrategias porque hay mucha vivienda vacía -más allá de Salburua y Zabalgana- y otras problemáticas que habría que abordar de manera específica (envejecimiento poblacional etc.).

Sería interesante contemplar escenarios de decrecimiento. Quizás deberían de desaparecer Arkayate o algunas zonas de Zabalgana, y trasladar a la gente al centro.

Urge la necesidad de ampliar las posibilidades de gestión y apoyar las iniciativas de creación de cooperativas de vivienda en cesión de uso. De esta manera se evitaría la especulación, se garantizarían viviendas de calidad y un acceso más justo a ellas.

Respecto a la redensificación, es importante ver cómo se va a hacer. La forma de llevarla a cabo en los últimos años ha hecho que se creen torres muy altas y densas dejando grandes huecos entre unas y otras, y dificultando la vida comunitaria. Esta manera de intervenir no promueve ni cohesión ni compacto. Por lo tanto, la redensificación tiene que venir de la mano de unos criterios de diseño urbano que promuevan la vida comunitaria y el encuentro vecinal. No solamente con redensificar se consigue una ciudad compacta.

Surge la duda de si, cuando hablamos de dar otros usos a las parcelas dotacionales, se contempla la posibilidad de implantar cooperativas de vivienda en cesión de uso. El planteamiento sería que el suelo se mantenga en manos del ayuntamiento, y est ceda el uso del suelo a una cooperativa para que nadie pueda especular con ese suelo y además reforzar la vida comunitaria en los

barrios.

Gestión del suelo

Al recalificar los suelos dotacionales y convertirlos en residenciales, es importante darnos cuenta de que se están privatizando estos suelos. Pasan de una gestión pública a una privada. Y actualmente se da la situación de que existen solares de propiedad privada sobre los que nadie ejerce presión para que se edifique. Esto se une con la pregunta, ¿para quién estamos construyendo más viviendas? Tenemos viviendas vacías, problemas para encontrar personas dispuestas a comprar todas las VPOs construidas...

Existe una gran preocupación sobre la pérdida de gestión pública al recalificar los equipamientos. De esta manera el ayuntamiento no asume costes, el Gobierno Vasco no invierte en fondos públicos para centros cívicos, hospitales y centros educativos. Se reduce la iniciativa pública y se deja en manos privadas. Lo que estamos haciendo es redensificar o cambiar esos equipamientos que tienen iniciativa pública a otras manos que no conocemos.

Surge repetidamente la opinión de que las parcelas en las que se prevé un cambio de uso, deberían de quedarse en manos del ayuntamiento. Quién y cómo se gestionarán los suelos que dejan de ser dotacionales es importante.

Cambio de usos en Lakua

Surge repetidamente también la opinión de que los usos en las parcelas deben de ser también mixtos. Nunca centros comerciales ni únicamente viviendas. Se debe de evitar la compartimentación tan excesiva de usos que hay en el PGOU. Hay que analizar cómo se implantan los usos para que no desfavorezcan al conjunto del funcionamiento del barrio/entorno.

- Atender al desarrollo armónico del conjunto.
- Evitar la implantación de usos que generan movilidad de vehículos privados (centros comerciales, zonas de eventos deportivos etc.)

¿Por qué los usos de huertos comunitarios deben de ser temporales? Deberían de plantearse como uso definitivo y darles el estatus que tienen otros usos.

Existen ya unos huertos comunitarios en Lakua, y surge la preocupación de que desaparezcan porque en esa parcela se van a construir viviendas. Además, resulta incoherente no mantener los huertos que existen mientras en el plan se proponen usos de huertos comunitarios en otras parcelas.

Los huertos urbanos podrían ser considerados como equipamiento y mantenerse

donde están.

La diversidad de usos dentro de los barrios es interesante siempre que las actividades sean seguras y compatibles con las de su entorno.

Surgen dudas sobre el centro de negocios ¿qué tipo de actividades o qué tipología de empresas se establecerán ahí? Lo importante además del qué es el para qué. Si hablamos de un centro de negocios, habrá que garantizar que es sostenible desde el punto de vista personal, social, económico y medioambiental. Interesa un centro de negocios que actúe sobre todo el barrio, y sobre todo el polígono industrial como auditor de cómo se hacen estas empresas desde un punto de vista de las nuevas economías y desde todo punto de vista.

El PGOU debería de estar alineado con otras políticas del ayuntamiento y el tema de las nuevas economías debería de funcionar de manera transversal también en urbanismo.

Sostenibilidad energética

La ciudad a día de hoy es un sumidero de energía, por lo que el plan debería de recoger la necesidad de que la propia ciudad genere su propia energía. Deberían de destinarse suelos o equipamientos para eso.

Es una revisión del plan con una visión correctiva, no existe esa visión de futuro que debería de tener y para dotarnos de medios para poder hacer frente al gran reto energético que tenemos delante. Se echa en falta un poco más de visión de futuro.

Si entendemos que algo tiene que ser eco-sostenible o justo o tiene que poner en valor las nuevas economías, es importante recogerlo en los criterios, porque si no está ahí, después no habrá una herramienta que lo desarrolle.